

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20861 *Resolución de 29 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación del registrador de la propiedad de Guadix, por las que se deniega la rectificación de la descripción e incorporación de su representación gráfica de finca y la tramitación de un expediente de doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto simultáneamente por don A. M. H. contra las notas de calificación del registrador de la Propiedad de Guadix, don Miguel Ángel Álvarez Delgado, por las que se deniega la rectificación de la descripción e incorporación de su representación gráfica de finca y la tramitación de un expediente de doble inmatriculación, los cuales se tratan conjuntamente en esta Resolución.

Hechos

I

Mediante instancia privada, de fecha 9 de abril de 2021, don A. M. H. solicitaba la actualización de la descripción de la finca registral número 2.555 de La Calahorra, pasando la parcela de tener una superficie registral de 14.086 metros cuadrados a una superficie, según Catastro, de 15.905 metros cuadrados; procediéndose a la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Mediante posterior instancia privada, de fecha 21 de julio de 2021, se solicitaba el inicio de un expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para la subsanación de una doble inmatriculación.

II

Presentada el día 12 de abril de 2021 en el Registro de la Propiedad de Guadix la primera de dichas instancias privadas, solicitando el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar la descripción de la finca y concordar su realidad jurídica con la física, una vez tramitado el procedimiento previsto en dicho artículo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1662 del año: 2021
Asiento N.º: 104 Diario: 178
Presentado el 12/04/2021 a las 10:56:04
Presentante: M. S., A. D.
Interesados: A. M. H.
Naturaleza: Instancia
Objeto: artículo 199 L.H.
Ref: MJ.
Calificación del documento a que se refieren los anteriores datos.

Hechos

I

El día 12/04/2021 fue presentado instancia para la actualización de la descripción de la finca registral número 2555 de La Calahorra, pasando la parcela de tener una superficie registral de catorce mil ochenta y seis metros cuadrados, a una superficie

según catastro de quince mil novecientos cinco metros cuadrados; procediéndose a la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En dicho procedimiento, han presentado:

1. Que con esta fecha extendiendo la presente diligencia para hacer constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca con Código registral único 18005000991906, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, ha comparecido G. C. F. con NIF número (...), cuya firma ha sido puesta en presencia del Registrador de la Propiedad de Guadix, Don Miguel Ángel Álvarez Delgado, para presentar Instancia a la que se le ha asignado el número de entrada 3001/2021, y realizar las siguientes alegaciones:

– Que Don F. G. XC-, era propietario de la finca registral 5245 de la Calahorra, sita en el polígono 1, parcela 33, Pago (...), le corresponde la referencia catastral 18116A001000330000UQ, cuya superficie registral era de 5.580'00 metros cuadrados.

Se dice que era, hablando en pasado, pues la misma, que proviene de escritura de compraventa de la Finca Registral 5245 de La Calahorra, actuando como vendedor Don G. F. G. C. y como compradora, Doña R. C. F. del año 1980, ante el notario de Guadix, Don Andrés Tortosa Muñoz.

Posteriormente nos encontramos con la escritura de aceptación y adjudicación de herencia Finca 5245, como causante; Doña R. C. F. y como herederos, Don G. F. G. C. y otros, escritura número 1433 de 30 de noviembre de 1994 ante el notario de Guadix, Don Juan Antonio López Frías.

Acto seguido al anterior acto, se procede a la escritura de segregación y compraventa, actuando como vendedor Don G. F. G. C. y como compradores, Don F. C. F. y otros (Don G. C. F. y Doña C. C. F.), escritura número 1434 de 30 de noviembre de 1994 ante el notario de Guadix, Don Juan Antonio López Frías.

En el anterior acto, Finca Registral 5245 de La Calahorra, esta de 5580'00 metros cuadrados, es segregada en 4 partes iguales, cada una de ellas de 1395'0 metros cuadrados, formando las fincas registrales números 5543, 5544, 5545 y 5245 de La Calahorra.

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos: Informe del Técnico Don F. G. C., con mediciones y planos de las parcelas catastrales; escritura de herencia número 1433 de protocolo, de 30 de noviembre de 1994 ante el notario de Guadix, Don Juan Antonio López Frías, y escritura de segregación y compra número 1434 de 30 de noviembre de 1994 ante el notario de Guadix, Don Juan Antonio López Frías.

2. Que con esta fecha extendiendo la presente diligencia para hacer constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca con Código registral único 18005000991906, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, ha comparecido para realizar las siguientes alegaciones

Que con esta fecha extendiendo la presente diligencia para hacer constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca con Código registral único 18005000991906, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, ha comparecido M. C. R., con NIF número (...) y M. C., M. C. con NIF número (...), cuyas firmas han sido puestas en presencia del Registrador de la Propiedad de Guadix, Don Miguel Ángel Álvarez Delgado, para presentar Instancia a la que se le ha asignado el número de entrada 3049/2021, y realizar las siguientes alegaciones:

– Son dueños cada uno de ellos del 50%, de la fincas registrales números 5545 y 5544 de La Calahorra, por escritura del notario Don Julián Santiago de Sebastián López, número 1653/2013 de protocolo, y escritura del notario Don Pablo de Blas Pombo, número 170/2008 de protocolo, y las cuales se encuentran dentro de la parcela catastral 33 del polígono 1, de catastro, junto con la finca 5543 y la finca 5245 de La

Calahorra; de la que hay una invasión total de dicha parcela 33, correspondiente a las fincas registrales números 5245, 5543, 5544 y 5545 de La Calahorra.

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos: planos y mediciones de las parcelas catastrales, por el Técnico Don F. G. C.

3. Que con esta fecha extendiendo la presente diligencia para hacer constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca con Código registral único 18005000991906, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, Complejo El Castillo SL, con CIF número (...), ha presentado telemáticamente, en este Registro, con número de entrada 3096/2021, las siguientes alegaciones:

La entidad Complejo el Castillo SL, es titular de la finca registral número 5543 de La Calahorra, y que junto con las fincas registrales números 5245, 5544 y 5545 de La Calahorra, componen la parcela 33 del polígono 1, invadiendo totalmente dichas fincas, en el expediente presentado por el promotor A. M. H., oponiéndose a dicha representación gráfica georreferenciada.

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos:

1. Escritura de compra de la Entidad, del Notario Don Gerardo Moreu Serrano, número 1401/2018 de protocolo.

2. Planos y mediciones de las parcelas catastrales 5543, 5544, 5545 y 5245 de La Calahorra, por el Técnico Don F. G. C.

Después de haber transcurrido el plazo de alegaciones y a la vista de toda la documentación aportada y de las alegaciones presentadas y de que en este supuesto existe un conflicto frontal en cuanto al derecho de propiedad y teniendo en cuenta que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial, entiende el que suscribe, que lo procedente es que dicho conflicto se resuelva por acuerdo entre las partes enfrentadas o, en su defecto, en la vía judicial sin que competa a este Registrador tomar decisión al respecto, suspendiendo por tanto la inscripción de las bases gráficas.

A la vista de la documentación aportada se completará la calificación.

Fundamentos de Derecho.

I

De conformidad con los artículos 9, 199, 209 de la Ley Hipotecaria. I

Acuerdo

– La suspensión de la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de derecho antes expresados.

– La notificación de esta calificación al presentante y al Notario o autoridad que expide el documento en el plazo de 10 días hábiles de conformidad con el art. 58, 2 y 48 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y la prórroga del asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la L.H.

Contra la precedente calificación podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Ángel Álvarez Delgado registrador/a de Registro Propiedad de Guadix a día catorce de julio del dos mil veintiuno».

Presentada la segunda instancia privada en el citado Registro el día 21 de julio de 2021, solicitando el inicio del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para subsanar una doble inmatriculación, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 3586 del año: 2021
Asiento N.º: 1192 Diario: 178
Presentado el 21/07/2021 a las 10:36:24
Presentante: M. H., A.
Interesados: A. M. H.
Naturaleza: Documento Privado
Objeto: expediente doble inmatriculación (art. 209 L.H.)
N.º Protocolo: / de 21/07/2021
Ref: APC.
Calificación del documento a que se refieren los anteriores datos.

Hechos

I

El día 21/07/2021 fue presentado el documento de referencia para su inscripción en este Registro.

II

Se suspende la apertura del procedimiento para subsanar una doble inmatriculación, porque una vez realizadas las investigaciones pertinentes en nuestro archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de las que disponemos, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, no se aprecia la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación. Debemos tener en consideración, que el interesado inició con anterioridad a esta solicitud, el procedimiento previsto en el art. 199 de la LH para la inscripción de un exceso de cabida y que finalizó dicho procedimiento con resultado negativo por la oposición del titular de la finca registral respecto de la que señala que existe la doble inmatriculación. Entendemos, por tanto, que solo en el caso de haberse inscrito el exceso de cabida nos encontraríamos ante una posible doble inmatriculación.

Fundamentos de derecho:

Art 199 y 209 de la Ley Hipotecaria.

Acuerdo

– La suspensión de la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de derecho antes expresados.

– La notificación de esta calificación al presentante y al Notario o autoridad que expide el documento en el plazo de 10 días hábiles de conformidad con el art. 58, 2 y 48 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y la prórroga del asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la L.H.

Contra la precedente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Ángel Álvarez Delgado registrador/a de Registro Propiedad DE Guadix a día once de agosto del dos mil veintiuno».

III

Contra las anteriores notas de calificación, don A. M. H. interpuso recurso el día 7 de septiembre de 2021 mediante escrito en que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes:

Que soy titular junto con mis herederos, de la finca identificada registralmente como la n.º 2555. Adquirida el 05/05/1972. Inscripción 6.^a

En 2007 taparon definitivamente el acceso originario de mi finca situado a la vera de una ramblilla, ya que finalizaron las tres fases de la construcción (...), hoy Complejo el Castillo S.L. de los hermanos P. M. (Hoy en día inmobiliaria).

Me dirigí a mi Ayto. para que me dieran informe de paso a mi finca. En un primer escrito 22/02/2008, me dijeron que no existía camino para ella y que estudiarían la situación. 05/06/2008 recibo el segundo escrito en el que me dan paso, por lo que era una calle pública según las Normas Subsidiarias de la Calahorra 1994. El propio alcalde D. José G. Aguilera Cabrerizo, que estaba en ese momento, me marcó "in situ" el lugar por donde pasar diciéndome que al ser terreno público, no "molestaría" a nadie y que él mismo se lo haría saber a los hermanos P. M. Y así lo hemos utilizado durante más de 12 años, pese a ser mucho más lejano y pedregoso que nuestro acceso original a la vera de la ramblilla, utilizado durante más de 100 años por las familias que trabajaron esa finca y nosotros y las personas y las carretas, y los tractores y el ganado, etc.

El 15/12/20 taparon con lona, valla y piedras, los hermanos P. M., también ese acceso.

Trámites:

Ayto. La Calahorra, Gerencia Catastro, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Defensor del Pueblo, Seprona, Consejería de fomento, infraestructuras y de ordenación del territorio y Registro de la Propiedad Guadix:

1. Ayto. La Calahorra.

16/12/20 al día siguiente, enviamos primer escrito, de cuatro ya, a mi Ayto. Para que me den de una vez un camino definitivo y digno a mi finca después de haberseme tapado uno tras otro los que siempre había utilizado, así como que me presentaran los permisos que la Confederación hidrográfica del Guadalquivir les diera en su momento para poder construir encima de la ramblilla.

04/01/21 (antes de Reyes) llamada al Ayto. La Calahorra. El ex-arquitecto F. V. M. afirma que no existía ni rambla ni camino, "nosotros en el Ayuntamiento no tenemos constancia de que se hayan cambiado los accesos por aquella zona, ni de obras de Confederación, ni obras de carretera..."

07/01/21 (después de Reyes). Cita presencial, pese a la pandemia, con el Alcalde actual D. Alejandro Ramírez Pérez que sí reconoce esa ramblilla y que intentará arreglar la situación de acceso a nuestra finca.

12/02/21 segundo escrito al Ayto. Recordándoles que no tenemos acceso y que no se cumplen las NNSS.

21/03/21 tercer escrito al Ayto. Comentando que existe Connivencia porque el Ayto. Les está dejando hacer todas esas actuaciones.

23/03/21 Por fin recibimos la respuesta del Ayto. En donde, sorprendentemente el ex-arquitecto del Ayto. F. V. M., esta vez sí, reconoce en su punto 14, no solo la existencia de esa ramblilla sino que está construida por instalaciones turísticas: "Que atendiendo a las ortofotos presentadas, se observa que en la ortofoto del año 2001 se encuentra construida una construcción destinada actualmente a establecimiento turístico, realizada y ocupando parte de este Barranquillo."

28/05/21 Entrego personalmente cuarto escrito al Ayto. Ya que veo que pasan los meses y va a llegar, como de hecho ha llegado, el tiempo de la cosecha y no voy a poder entrar a mi finca para recogerla. A fecha de hoy sin respuesta.

2. Gerencia Catastro:

21/01/21 Entrego escrito de agregación-uniión y cambio de titulares en catastro ya que mi finca no les aparece correctamente delimitada y tampoco aparecen mis herederos pese a haber hecho escritura de aceptación de herencia el 14/03/2019.

28/03/21 recibimos los documentos entregados por G. F. G. C. para su oposición.

– Escritura de inmatriculación en base al art. 205 LH en la que vende a su madre, después de haberle comprado a ella misma, “sin constancia documental alguna” el trozo de mi parcela.

– Escritura de herencia, de entre 7 hermanos solo se presenta F. Los hermanos y hermanas son representados de diferentes formas, incluso verbalmente, y en la que falta además el DNI de una de sus hermanas. A sus hermanas se les adjudica el ajuar. F. hereda ese mismo trozo que le vendió y luego compró a su madre y que finalmente heredó entero para él solo.

– Dice presentar escritura de segregación en la que divide a su vez, en cuatro subtrozos el trozo de mi parcela, y escrituras de compraventa a sus tíos. Pero no las presenta. Llama poderosamente la atención que si se segregó, la parcela 5245 en cuatro trozos siga apareciendo con el mismo número de parcela y el mismo número de inscripción –2.^a–, que en la escritura que hereda de su madre y en la 1.^a de inmatriculación [sic] al amparo del art. 205.

– Lo que sí presenta, son las notas simples de otros múltiples colindantes a mi Sur-Oeste. En las que una vez mas no son correlativas las numeraciones de las inscripciones, ni se entiende las doceavas partes ni usufructos de esas notas.

– Y lo más curioso, es que presenta planos realizados por su hijo, delimitando esas cuatro segregaciones que deforman la realidad de forma brutal, e invaden sin ningún tipo de pudor la masa común del pueblo.

A fecha de hoy estoy esperando informe del Tribunal tras recurrir el 08/05/21, el acuerdo de no alteración por oposición de G. F. G. C.

3. Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:

20/02/21 entregamos telemáticamente escrito (en dos registros) REGAGE21e00001593783 y REGAGE21e00001593821

26/03/21, como nos dicen que no encuentran los registros del escrito a la Confederación del Guadalquivir, entregamos personalmente, en formato papel el segundo escrito, en Granada. Adjuntando la respuesta del ex-arquitecto del Ayto. Que hay construcciones en el Barranquillo. Registro n.º 1.165. N9 Actuación ASP197GD21

23/07/21 Recibimos respuesta de la Confederación, al primer escrito de febrero que al parecer ha aparecido. Han mirado para otro lado, en vez de mirar al Norte han mirado al Sur en donde está, hoy hace ya 8 meses, la lona y las piedras, a lo que dicen que ahí, no hay rambla y que no es de su competencia; es urbano. Pues claro, lo dicho, en vez de mirar al Norte, miraron al Sur.

4. Defensor del Pueblo:

18/03/21 presento queja expresando mi doble problemática, que se han escriturado parte de mi finca y que me han anulado el último camino que venía utilizando hacía más de 12 años.

A fecha de hoy estoy esperando la comunicación de su resolución condicionada a la respuesta que está esperando del Ayto.

5. Seprona:

12/05/21 Entrego escrito solicitando intenten recuperar un acceso a mi finca, ya sea la ramblilla, o alguno de los viales públicos contemplados en las NNSS de la Calahorra.

A fecha de hoy, seguimos con la finca aislada.

6. Consejería de fomento, infraestructuras y de ordenación del territorio:

Puesto que los hermanos P. M., hicieron una modificación puntual a las NNSS en Octubre 1996, de La Calahorra, en la que “mejorarían sin duda el acceso a las fincas colindantes, sin que ellas tuvieran merma alguna” y evidentemente no sólo no lo han cumplido, sino que han ido eliminando uno tras otro todos los viales que ellos mismos contemplaban en su modificación, construyendo hasta el límite mismo de la superficie de

la parcela donde se encuentran sus edificaciones, e imposibilitando por ello la existencia de viales traseros, y cerrando los laterales al sur y al norte, nos dirigimos a esta consejería.

15/06/21 cumpliéndose ya 6 meses sin tener acceso a nuestra finca, y no habiendo tenido aún solución a tal disparate, mi hija envía e-mail a esta Consejería. A fecha de hoy, sin respuesta.

15/07/21 justo al mes, cumpliéndose siete meses del cierre del camino, sin haber recibido contestación de esta consejería, envío escrito, exponiendo de nuevo nuestra problemática de acceso a la finca. N.º registro: 202199907874130. A fecha de hoy, también sin respuesta.

7. Registro de la propiedad de Guadix:

01/02/21 pedimos historial de inscripción de la finca en registro de la propiedad de Guadix. Me dicen que lo tiene que pedir un Abogado, nos comunican que el texto de mi finca, permanece inalterado desde 1905. Por tanto, yo, que no he vendido ni la finca ni parte de ella busco al único colindante al sur o más bien a la persona, o personas, que equivalen en la actualidad, a D. V. S. L.

03/02/21 Entrevista personal con nuestro colindante, que dice ya denunció a los hermanos P. M., cuando construyeron en plena ramblilla, las instalaciones de su (...) D. R. M., nos da los datos de sus tíos para que pidamos la nota simple de la parcela. Efectivamente, colinda con nosotros en su Norte, solo a su Norte. (El vértice) lo mismo que nosotros colindamos con sus tíos, a nuestro Sur, solamente a nuestro Sur.

El 12/04/21 entregué personalmente ante el registrador de Guadix, instancia para normalizar las lindes y superficie de mi finca. Entrada n.º 1.662/2021 asiento 104/178 art. 199 LH.

El 16/07/21 (viernes) nos entregan la resolución en la que suspenden la inscripción de las bases gráficas. Por oposición de múltiples colindantes.

El 19/07/21 (lunes) entrada n.º 3.553/2021 asiento 1.172/178 solicitamos la documentación presentada para la oposición, por esos múltiples colindantes.

El 21/07/21 entrego personalmente nueva instancia, por la evidente existencia de múltiples inmatriculaciones, entrada 3.586/2021 asiento 1.192/178 para abrir expediente en base al art. 209 LH.

El 12/08/21 casi un mes después de solicitarlo, por fin nos entregan certificación con las fotocopias de algunos de los documentos presentados por los múltiples colindantes para oposición al art. 199 LH.

El 12/08/21 ese mismo día, también nos entregan resolución de suspensión de apertura del procedimiento [sic] para subsanar [sic] doble inmatriculación. Art. 209 LH».

Tras una serie de consideraciones personales, procede a alegar las razones por las que la nota del registrador debe ser retirada:

«Análisis a la calificación del documento a que se refieren los datos: art. 199 y certificación que nos han entregado de los documentos presentados por los múltiples colindantes.

1. F. G. C.

Hijo de R. C. F. y F. G. R.

DNI (...)

Registro 3.001/2021

Trozo finca 5.245.

Presentación...ha comparecido... cuya firma ha sido puesta en presencia...

Docs. Presenta (...)

2. M. C. y R. M. C.

Hijos de C. C. F. y C. M. B. (tíos de F.)

DNI (...)

Registro 3.049/2021.

Trozo finca 5544 y 5545. Docs. Presenta (...). Presentación:

...ha comparecido... cuyas firmas han sido puestas... el texto de la calificación que nos han entregado, da la impresión que fueron los hermanos a presentar su alegación, pero en la certificación vemos, que quien las presenta es un abogado de Guadix que dice tener escritura de poder otorgada por sus mandantes ante notario de Cataluña de fecha 08/06/21 (...).

El 07/06/21 dice el abogado que R. vio en el BOE n.º 135 publicada la notificación del procedimiento basado en el art 199 que presenté el 12/04/21. Al parecer al día siguiente de verlo R. en el BOE, ya tenían cita con el abogado e hicieron con máxima prontitud ese documento de poder, que como digo, no me han entregado en la certificación. A M. C., dice que le llegó la notificación personal. Así que los supuestos propietarios de dos de los cuatro subtrozos no se han presentado personalmente ya que como dice el abogado, viven fuera hace ya mucho tiempo, y visto lo visto dudo si siquiera están al tanto de todo lo que está sucediendo.

Dice el abogado que: "Mis representados, mediante escritura de herencia otorgada en Guadix el 19/11/2003, ante el notario -X- adquirieron cada uno".

Y se queda ahí la página, falta texto, que habrá sido suprimido intencionada o no intencionadamente, ya que esa herencia es de la escritura de sus padres y de su tío, por eso tiene inscripción 2.ª y 3.ª, ya que los referidos padres y tío G., hicieron una 1.ª inmatriculación-incipción [sic] en otra escritura. Según me han hecho saber unos paisanos por rencillas entre la madre de F. G. C. y sus hermanos. Con lo cual, la segregación que dice haber hecho su primo hermano F. G. a sus tíos, no sería tal.

Todo lo que el Abogado dice a continuación páginas 2 a 8 de las 55 que me han entregado, son graves acusaciones hacia mi persona, que no han podido pasar desapercibidas y que me han causado mucho daño.

Afirma en cinco puntos que:

1. Alteración material de las lindes con motivo de las plantaciones y ulterior vallado de la finca, sin atenerse a los límites reales ni a la delimitación catastral de la parcela 28.

Dice que aprovecho que la finca 33 es de escaso valor agronómico y que aprovechando que M. C. y R. vivían fuera he ido ampliando la zona de cultivo y que he vallado hace seis o siete años.

Falso, plantamos los almendros poco después de comprar la finca en el 1.972, no hemos plantado más a posteriori y gestioné el vallado en 2.006 porque se los estaban comiendo los animales. Aparte de las cabras y ovejas, repito, los caballos de los P. M. que los ataban en ellos he hicieron que se perdieran muchos.

No me he aprovechado de nadie, vivan fuera o no, de nosotros sí lo han hecho, escriturándose ese trozo entre varias personas aprovechando, precisamente, que nosotros no vivíamos en el pueblo. Y no no [sic] me he metido en la finca de nadie, tendría que haberla vallado entera y no centrarme solamente en proteger los almendros, así nadie hubiera pensado que el terreno que dejé fuera de la valla, podían escriturárselo a escondidas. Me acusan de camuflar la invasión vertiendo piedras y tierras, y escombros en la valla. Ni camuflé nada, ni invadé nada, hice la valla con todos los permisos pedidos y concedidos y de la mejor forma posible junto con el albañil que me ayudó a hacerla hace ya muchos años.

2. Anómala descripción de la finca 2.555

Todo lo que el abogado pone es un total despropósito. El texto de mi finca remanece del año 1.905, evidentemente las colindancias varían.

Norte: El barranco, no varía, y dicho sea de paso, nunca ha sido un camino, por mucho que diga J. L. ya que ha sido, es y probablemente, será, totalmente intransitable.

Este: Cerro (...), tampoco varía, aunque ahora se denomina finca 35 que es del Ayuntamiento, que, como el cerro, es bien de la masa común del pueblo.

Oeste: Efectivamente, antes había una sola propietaria D.ª C. R., y en la actualidad hay diferentes propietarios que detallo en la instancia presentada el 12/04/21 art 199:

- Finca registral 3643 D.^a E. D. L. (18116A001000230000UU).
- Finca (...) D. H. A. J., (18116A001000290000UG).
- Finca registral n.º 5393 D.^a R. R. M. (18116A001000300000UB).
- Zona Urbana (18116A900090000000LX)

Sur: Aquí está lo complicado. He podido ver otras descripciones de fincas antiguas y son todas muy precisas y elaboradas, en esta, mi finca, es de destacar, que solo diga que linda en único punto cardinal sur, ya que no hay finca alguna, dentro de mi parcela. Ese lindero corresponde a la parcela 34 y detallo la descripción Sur así: – Ramblilla (...) (Ayto. La Calahorra 18116A001000350000UL) y

– Vértice finca registral n.º 5.446 de D.^a A. M. R., D. J. M. R., D.^a M. M. R., (18116A001000340000UP).

Así que no hay cabida para las fincas de los múltiples colindantes, ni meridionales, ni septentrionales a mí finca y la de F. no es la 2.255 como pone el abogado en la página 4. error que repite igualmente J. L., sino la 5.245 que como he dicho, no ha variado su numeración, aunque sí los metros, después de las supuestas segregaciones a sus tíos.

Tachar de radicalmente y absolutamente falsas, las descripciones de una escritura con más de cien años de inscripciones registrales, no deja de ser, bajo mi punto de vista, una falta de respeto y una sobra de prepotencia.

3. Acusarme de intento frustrado de alteración de los datos y planos catastrales aprovechando la defectuosa descripción de mi finca, aseverando que es la descripción la que está mal, no hace más que ratificar que intenta desmerecer a los registradores de antaño, que no sabían hacer su trabajo, y endosarme a mí, intenciones malvadas de querer quedarme con lo que es de otras personas. Cuando la realidad es bien distinta.

Seguimos andando. Como ya he dicho, estoy esperando Informe del Tribunal.

4. Sus mandantes dice han encargado las mediciones de las fincas y han visto que son más pequeñas. Dice que lo mismo nunca tuvieron esa superficie o que he sido yo las que las he mermado.

Efectivamente no han tenido esas medidas, generalmente las fincas se inscribían más pequeñas de lo que eran, a fin de minorar los impuestos, por eso existe el art. 199 en el que puedes poner a día los metros reales de la finca. Lo de los trozos de los múltiples colindantes es evidente, que, al no existir, han hecho unas mediciones y cálculos en base a algo imposible. Yo compré tres fanegas de tierra, para mis tres hijas, quise dividir mi parcela en tres trozos, y el ex-arquitecto de La Calahorra me dijo, que no se podía dividir, ya que la parcela era pequeña. Es incomprensible pues, que primero escribieran un trozo de mi finca (que era pequeña para dividirla) al amparo del art 205 y que, de ese trozo de mi finca, a su vez, hayan sacado cuatro subtrozos más.

Y las acusaciones de que mis actuaciones han mermado sus subtrozos de fincas vuelvo a decir, me hacen mucho daño, porque no solo intentan hacerse propietarios de lo que saben no es suyo, sino que me hacen participe a mí, de su manera de pensar y actuar. Nunca he querido nada que no sea mío. Lo del refrán que el ladrón piensa que todos son de su condición parece plasmarse en las palabras del abogado de Guadix o sus mandantes.

En cuanto a esos planos del hijo de F., hacer hincapié, que firma primero unos, invadiendo terreno público, pero cuadrando perfectamente los 1.395m² de cada trozo, y que luego presenta otros, ateniéndose a los límites catastrales, sin invadir terreno público y que dé pie a los múltiples colindantes a decir que yo me he metido en sus subtrozos porque ahora le salen pequeñas las mediciones.

5. Improcedencia de la pretensión de modificar la descripción y la superficie de mi finca tratando de incluir la 33 con sus cuatro subtrozos en el trozo de F.

Habla de certezas, una gran palabra para seguir aseverando que no se puede identificar mi finca con la descripción de registro, año 1.905 y que van a tomar acciones legales ante el Juzgado acusándome de meterme en los trozos de sus mandantes para solventar mi evidente falta de metros. Vuelve a arremeter con el saber antiguo, argumentando casi, que no sabían medir, cuando existen tablas de medidas con la información bien detallada desde tiempos muy antiguos. En todo caso, las fanegas

corresponden a una cantidad de metros, superior a los que daría la multiplicación por tres, que fue la superficie que compré, repito, en 1.972. Y sí, ya lo he dicho antes, la discordancia de superficie de las fincas inscritas y la superficie [sic] de las mismas es un hecho conocido, ya que se inscribían con menos metros de los que realmente tenían.

La mía, de tener en registro (escritura) 14.084m², tiene 15.905 m², tal y como presenté en mi instancia del art. 199 LH, de los que planté solamente 11.000 aprox. y el resto dejé de pasto

3. Complejo Castillo S.L. Representante J. L. P. M.

DNI y CIF (...)

Registro 3.096/2021.

Trozo finca 5.543.

Presentación Telemáticamente

Docs. presenta (...)

No quiero entrar en los detalles de esta alegación, porque si la del abogado de Guadix, es intimidante [sic] y desagradable, la de J. L., aunque sigue las mismas formas que la del abogado, en cuanto a erratas, y formas, no sé cómo calificarla.

Defiende falsedades como que el Barranquillo Norte ha sido el camino a mi finca. Deduzco que por eso han tapado sin ningún tipo de escrúpulos todos los accesos posibles a mi finca.

Para esta persona, ni catastro, ni por supuesto Registro están bien. "Por el Sur, no linda con una supuesta finca de D. V. S. L.", eso está mal, lo que está bien es sus subtrozos de mi trozo. Vuelve a poner como número de la finca registral de G. F. el n.º 2.255, igual que el abogado lo hizo en la alegación de sus mandantes.

En fin, sin entrar en más detalles, no tengo ningún colindante al Sur y al Oeste a la vez.

Que en ningún momento me he extralimitado cuando cerqué mi finca.

Que la puerta la hice con las indicaciones del Sr. Alcalde gestionada a la vez que el vallado, en 2006 y en lo que es mi terreno, porque ya me habían cerrado el acceso primario al Oeste y que si el sub-trozo de F. dice colindar a mi Este ¿qué hace esa esquina tapando mi entrada al Sur? Esto es imperdonable. Otra mentira sobre mentiras para aislarme por todos los frentes y atacando a mi integridad moral.

En cuanto a mis aspiraciones, de las que habla J. L. en su apartado Quinto, no son más que las de vivir en paz.

Que asegure J. L., que, tras la escritura de herencia a primeros de 2019, empezara "a ejecutar una agresiva e irracional estrategia hacia los derechos de los titulares de las fincas colindantes" a parte de otras barbaridades, es toda una calumnia.

Hemos empezado a movernos tras taparnos el único acceso que nos quedaba a la finca él y su hermano M. P. M. el pasado 15/12/20. Ocho meses se cumplen hoy.

Quiéren excusar que no han hecho desde 1996 los caminos y accesos contemplados en las NNSS y que ellos mismos, exponían en su modificación puntual de las NNSS octubre 1996, que iban a mejorar el acceso a las fincas colindantes.

Reitero, nunca he invadido el terreno de nadie, han invadido el mío, y me han cerrado todos los accesos a mi finca, el último en diciembre del año pasado».

IV

El registrador de la Propiedad de Guadix emitió informe ratificando las calificaciones en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20

de marzo, 18 de septiembre y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero de 2020, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero, 1 de febrero, 1 de marzo, 7 de mayo y 14, 21 y 28 de julio de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir, en primer lugar, si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción.

El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, oponiendo que se han presentado alegaciones por diferentes colindantes afectados, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida, aportando informes técnicos con medición topográfica, de modo que no es pacífica la georreferenciación alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, aunque sea de contenido positivo, pudiendo encubrir la agregación de la parcela 33 del polígono, cuya titularidad catastral no coincide con la registral, habiendo denegado esa modificación la Gerencia Catastral competente, por la posible existencia de un conflicto de titularidades, según resulta del informe aportado al expediente, cuya resolución no es competencia del Catastro.

2. Es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»), que procede reiterar de nuevo en el presente caso:

a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados;

b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– dé cabida declarado.

3. Asimismo, procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica

georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante».

4. En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante, acompañada de georreferenciación contradictoria e informe técnico, contradictorios a los presentados por el recurrente, lo que revela un conflicto entre colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

La finca linda: norte barranco, este cerro, sur don V. S. L., y oeste doña C. R., según resulta de la inscripción 6.^a de herencia, siendo actualmente sus linderos al norte con barranquillo, este con cerro del Ayuntamiento de La Calahorra, sur con rambilla del cerro del Ayuntamiento de La Calahorra, que no resulta de su descripción registral, y oeste don V. S. L., hoy finca registral 3.643 de La Calahorra, finca casa, finca registral 5.393 de La Calahorra y zona urbana.

De la comparación de ambas descripciones resultan diferencias que pueden hacer dudar de la identidad de la descripción que propone el recurrente con la realidad jurídica que ampara el folio registral de la finca 2.555 de La Calahorra.

Así resulta también del informe histórico que de la parcela 28 a la que se refiere el recurso, propiedad del recurrente, hace el técnico municipal don F. V. M. el día 5 de marzo de 2021, donde al describir la parcela en el Catastro actual sitúa como uno de sus lindes por el sur la parcela 33, que ahora se pretende incluir en la finca registral 2.555 de La Calahorra, junto con la parcela 35 propiedad del Ayuntamiento de La Calahorra.

En el plano catastral de 1.971, el lindero sur está conformado por la parcela 31 y la 40 a) del Ayuntamiento de La Calahorra. Aunque no sea la misma numeración, en ambos casos, la existencia de una parcela de titularidad municipal puede llevar a pensar que lo que se ha producido es una reordenación en la numeración de las parcelas, sin alteración de su realidad física, de lo que resulta que la parcela 33 no está integrada, sino que es lindante con la 28, correspondiente con la finca registral 2.555 de La Calahorra.

Ello, como dice el registrador en su nota de calificación, puede determinar la existencia de un conflicto de titularidades, que ni el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver, pues ello compete, a falta de acuerdo entre ellos, a los tribunales de Justicia, sin que pueda entrarse en este recurso a dirimir cuál de las alegaciones son las jurídicamente correctas.

Como ya declaró este Centro Directivo en la Resolución de 19 de julio de 2016, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial, pues como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de

superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes».

5. Procede, en segundo lugar, resolver sobre la denegación del inicio del expediente de doble inmatriculación, respecto del cual, la calificación del registrador debe ser mantenida, pues como declaró este Centro Directivo en la Resolución de 10 de octubre de 2019, el primer requisito para iniciar la tramitación del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación.

Si tras las investigaciones pertinentes, concluye que, a su juicio, no hay indicios de doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, sin perjuicio de la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente.

Dicha calificación del registrador deberá ser motivada suficientemente.

En el presente caso, para el registrador no existe doble inmatriculación, al considerar que no está incluida la parcela 33 en la realidad jurídica de la finca 2.555 de La Calahorra, amparada por la descripción que consta en su historial registral, precisamente por la oposición de los colindantes notificados, de la que deriva una controversia latente sobre su delimitación jurídica, que impide su inscripción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar las notas de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 29 de noviembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.